

# Huurlasten en betaalbaarheid in de sociale huisvesting

Heylen Kristof



**Auteurs:**

Kristof Heylen

**Datum :**

November 2010

**Projectleiding:**

Sien Winters

**Verantwoordelijke uitgever:**

Steunpunt Ruimte en Wonen  
Kasteelpark Arenberg 51 bus 2429 - 3001 Heverlee  
Tel: +32 (0)16/32 13 36  
Email: info@steunpuntruimteenwonen.be  
ISBN 000-00-000-0000-0

Dit rapport kwam tot stand met de steun van de Vlaamse Gemeenschap: Programma Steunpunten voor Beleidsrelevant Onderzoek. In deze tekst komt de mening van de auteur naar voor en niet die van de Vlaamse Gemeenschap. De Vlaamse Gemeenschap kan niet aansprakelijk gesteld worden voor het gebruik dat kan worden gemaakt van de meegedeelde gegevens.

This rapport has been realized with the support of the Flemish Community: Program for Policy Research Centre. The text contains the views of the author and not the views of the Flemish Community. The Flemish Community cannot be held accountable for the potential use of the communicated views and data.



# 1. Inleiding

## 1.1 Situering en doel van het onderzoek

In 2007 werden het sociaal huurstelsel en de financiering van de sociale huisvesting hervormd o.a. met als doel enerzijds de betaalbaarheid voor de sociale huurders veilig te stellen, en anderzijds een financieel evenwichtige uitbating door sociale huisvestingsmaatschappijen (SHM's) mogelijk te maken. Bij de hervorming werd de berekeningswijze voor de huurprijs herzien en werden nieuwe regels ingevoerd w.b. het aanrekenen van huurlasten. Het Departement RWO werkt momenteel aan een evaluatie van het gewijzigde stelsel en heeft hiervoor gegevens opgevraagd bij de SHM's. Op deze wijze zal inzicht worden verkregen in de effecten van de wijziging op de huurprijzen. Hoe de huurlasten zijn geëvolueerd en wat het effect is van de huurlasten op de betaalbaarheid, laat zich minder gemakkelijk meten, o.a. omwille van de verschillen in registratiemethoden die de SHM's er op nahouden. Dit onderzoek heeft tot doel hierin een nader inzicht te geven.

## 1.2 Onderzoeksmethode

In een eerste deel komt een beschrijving aan bod van de evolutie van de huurlasten in de hele sector. Hiervoor wordt beroep gedaan op gedetailleerde boekhoudkundige gegevens van de SHM's, die beschikbaar zijn bij Inspectie RWO. Deze data bevatten een vergaand detail naargelang het type kost (water, elektriciteit, stookolie, gas, onderhoud, liften). We hebben deze gegevens gecombineerd met de evolutie van het aantal verhuurde woningen, waardoor de gemiddelde kostenevolutie per gezin in kaart wordt gebracht. In de beschrijving komen volgende zaken aan bod:

- evolutie van de gemiddelde huurlast per gezin tussen 2004 en 2008 op niveau van de sector
- evolutie tussen 2004 en 2008 van de verschillende onderdelen van de huurlasten voor de gehele sector

Een tekortkoming van de analyses uit dit eerste deel is dat er geen algemene conclusies uit kunnen worden getrokken omdat huurlasten niet op dezelfde wijze worden aangerekend en geregistreerd. Kosten voor energie worden bijvoorbeeld soms rechtstreeks betaald aan de nutsmaatschappij op basis van individuele tellers, soms aan de SHM via de huurlasten (gemeenschappelijke tellers). In het eerste geval zitten ze niet in de huurlasten. Kosten voor het onderhoud van gemeenschappelijke delen of het gebruik van liften/garages blijken niet altijd op dezelfde manier te worden verrekend in de huurlasten. Zo ook bieden SHM's voor sommige woningen de huurders de mogelijkheid een garage te huren, waarvan dan de kosten aangerekend worden via de huurlasten.

Belangrijk in verband met de problematiek van de huurlasten is ook de samenhang tussen de huurlasten en de kenmerken van het patrimonium. SHM's met veel appartementen kennen hogere huurlasten omdat ze veel collectieve kosten hebben, zoals het onderhoud van gemeenschappelijke gangen, liften, tuinen enz. De samenhang tussen huurlasten en woningtype wordt daarom nader onderzocht, net als de samenhang van de huurlasten met het inkomen, het gezinstype en de leeftijd van de huurders. Deze gezinskenmerken hangen immers doorgaans samen met het woningtype.

Ten slotte is het relevant in het kader van de evaluatie van het sociaal huurbesluit om meer te weten over de effecten van de huurlasten op de betaalbaarheid. Hiervoor wordt de koppeling gemaakt van de huurprijs met het inkomen van de huurders.

Om deze analyses uit te voeren, hebben we bij vijf SHM's gedetailleerde informatie opgevraagd over het patrimonium, de huurprijs, de verschillende aspecten van de huurlasten en het gezinsinkomen. De gegevens hebben betrekking op december 2008, dus na de invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur. Bij de selectie van de SHM's werd er gezorgd voor een spreiding van de kenmerken waarvan we een effect verwachtten op de huurlasten of op de betaalbaarheid. De vijf geselecteerde cases zijn de Lierse

Maatschappij voor de Huisvesting, 'Elk zijn Huis' uit Tervuren, 'Eigen Haard is Goud Waard' uit Menen, de Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting uit Aalst en de Goede Werkmanswoning uit Gent.

Per case wordt een aparte analyse gemaakt van de betaalbaarheid van wonen in relatie tot de huurlasten. We gebruiken hiervoor de budgetmethode, waarbij wonen als 'niet betaalbaar' wordt beschouwd als het besteedbaar inkomen na aftrek van de huur (oftewel het resterend inkomen) te laag is om menswaardig te participeren in de samenleving. Deze methode wordt in de internationale literatuur omschreven als de meest geschikte methode om de betaalbaarheid van wonen in kaart te brengen (Whitehead, 1991; Hancock, 1993; Hulchanski, 1995; Stone, 2006). Om te kunnen oordelen of het resterend inkomen te laag is om menswaardig te kunnen participeren in de samenleving zijn er algemeen aanvaarde normen nodig. Deze normen vinden we terug bij een recente Vlaamse studie naar minimumbudgetten (Storms en Van den Bosch, 2009). In deze studie werden minimumbudgetten uitgewerkt die toelaten om te voorzien in alle minimaal noodzakelijke goederen en diensten, vertrekkende van een theoretisch kader over de menselijke behoeften. In een studie van Heylen & Winters (2010) over betaalbaarheid van wonen werden deze minimumbudgetten omgezet naar normen voor het resterend inkomen per gezinstype. Bij deze oefening werd de normhuur uit de budgetten gehaald.

In voorliggende studie worden deze normen voor het resterend inkomen terug gehanteerd. Het aandeel sociale huurders dat onder de norm valt, zal berekend worden bij een situatie inclusief en exclusief huurlasten. Dit geeft ons een idee van de impact van de huurlasten op de betaalbaarheidsproblematiek, meer bepaald de omvang van de probleemgroep (de groep die onder de norm valt). Bij deze analyse wordt ook een onderscheid gemaakt naar type woning (eengezinswoning of appartement) en inkomensgroepen. De huurlasten worden berekend exclusief verbruikskosten. De verbruikskosten worden enkel aangerekend door de SHM als er een gemeenschappelijke teller aanwezig is (voor water, gas of elektriciteit). De aanwezigheid van zulke tellers verschilt evenwel van gebouw tot gebouw, terwijl eengezinswoningen ze per definitie niet hebben. Deze huurlasten zijn dan ook niet vergelijkbaar tussen de huurders. In geval van individuele tellers betalen de huurders aan de nutsmaatschappij, zonder tussenkomst van de SHM.

Tot slot analyseren we ook de impact van de huurlasten op de 'diepte' van de betaalbaarheidsproblematiek voor de probleemgroep. Dit doen we door voor deze groep het gemiddelde verschil te berekenen tussen het resterend inkomen en de norm voor menswaardig participeren in de samenleving, exclusief en inclusief huurlasten.

De geselecteerde SHM's werden bezocht door de onderzoeker van het Steunpunt om meer achtergrond te verkrijgen bij de betreffende regelingen inzake huurlasten en te informeren naar de ervaringen met huurlasten. Vermits hier slechts een beperkt aantal cases wordt onderzocht, laat de analyse niet toe algemene uitspraken te doen voor de sector.

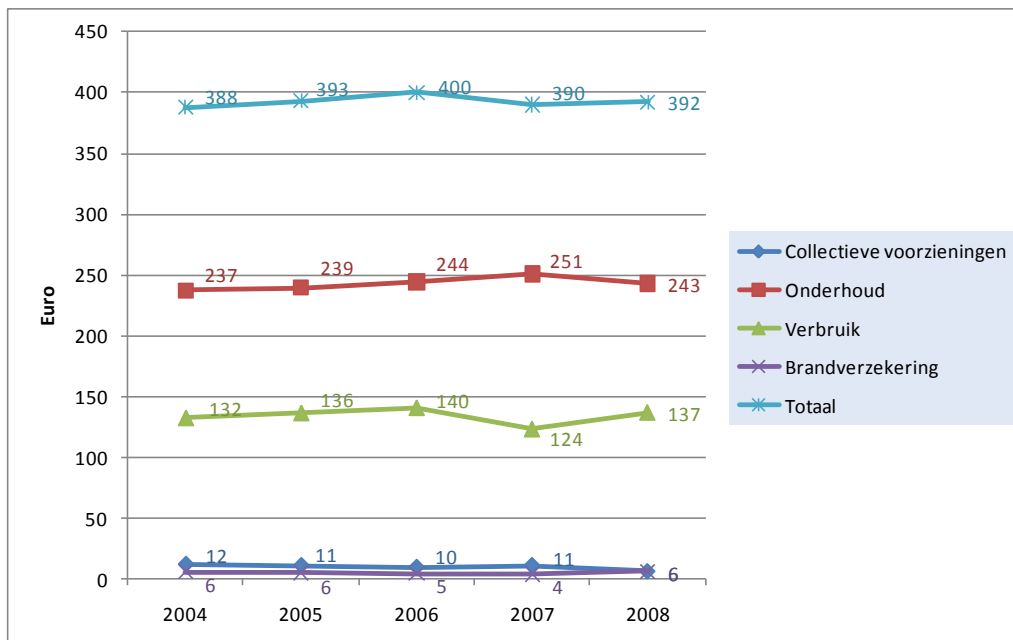
## 2. Samenstelling en evolutie huurlasten in de Vlaamse sociale huisvesting

Onderstaande figuur toont de evolutie van de gemiddelde jaarlijkse huurlasten per woning in de Vlaamse sociale huisvesting tussen 2004 en 2008, op basis van de boekhoudkundige gegevens die door de SHM's aan de VMSW worden overgemaakt. De huurlasten zijn in deze figuren onderverdeeld in vier grote posten: de kosten voor collectieve voorzieningen, voor onderhoud, verbruik (bij gemeenschappelijke tellers) en voor de brandverzekering. De prijzen zijn berekend met basisjaar 2008. De verbruikskosten betreffen de kosten die de leveranciers niet individueel afrekenen met de sociale huurders, maar die de SHM voorschiet en die betrekking hebben op de gemeenschappelijke tellers voor energie (stookolie, gas, elektriciteit) en water. De huurders betalen hiervoor doorgaans maandelijkse voorschotten, berekend op basis van de laatste gekende factuur. Dikwijls wordt bij deze voorschotten een indexering meegerekend.

We stellen vast dat de onderhoudskosten de grootste post vormen, met gemiddeld ongeveer 250 euro per woning per jaar. Deze kosten kennen een constante maar beperkte stijging tussen 2004 en 2007, waarna er een lichte daling optreedt. Deze daling zou mogelijk het gevolg kunnen zijn van het in werking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur op 1 januari 2008. Met de nieuwe regeling zijn de SHM's immers verplicht om alle kosten gedetailleerd te factureren, waardoor het niet meer mogelijk is om meer algemene kosten in de huurlasten op te nemen. Deze praktijk zou in het verleden door bepaalde SHM's zijn toegepast om te compenseren voor lage huurinkomsten. Maar misschien zijn er ook andere redenen. De daling is bovendien ook maar beperkt.

De verbruikskosten per woning bedragen gemiddeld 137 euro in 2008, terwijl ze in 2007 duidelijk lager lagen (124 euro). In 2006 bedroegen ze dan weer 140 euro per woning. De opmerkelijke terugval in 2007 is mogelijk te weten aan verschillen in factureringstijdstippen van de energieleveranciers tussen de verschillende jaren.

**Figuur 1.1: Huurlasten in de sociale huisvesting, in euro per jaar per woning, naar type, Vlaanderen, in prijzen van 2008, 2004-2008**



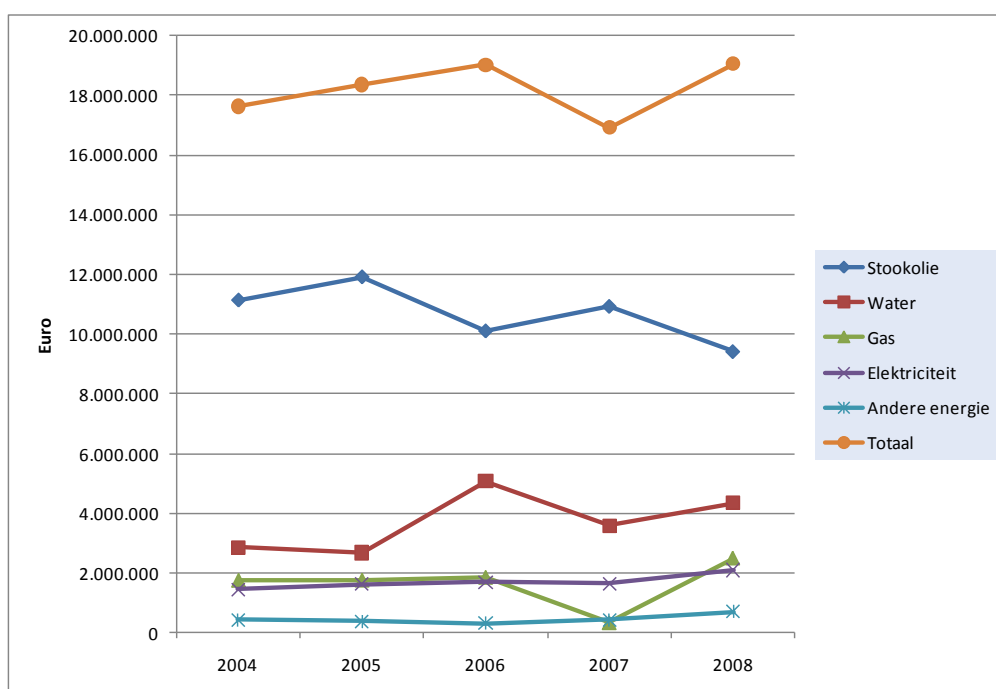
Bron: Agentschap Inspectie RWO

De lasten voor de collectieve voorzieningen zijn eerder beperkt en houden alleen de kosten in voor collectieve radio- en TV-antennes en de post 'andere toestellen en installaties'. Deze kosten liggen lager in de 2008 dan in de voorgaande jaren. Het gemiddelde per woning in de periode 2004-2007 schommelt rond 11 euro. In 2008 is dit slechts 6 euro.

Tot slot zijn er de kosten voor de brandverzekering die worden doorgerekend aan de huurders, met gemiddeld ongeveer 6 euro per woning per jaar. Vele SHM's sluiten een brandverzekering af voor schade aan het gebouw met een clause van afstand van verhaal op de huurder. Dit betekent dat de SHM in geval van schade aan het pand deze niet kan terugvorderen op de huurder. De huurders dienen dan alleen nog de inboedel zelf te verzekeren. De extra kost van de 'afstand van verhaal' clause wordt dan door de SHM doorgerekend in de huurlasten.

Figuur 1.2 toont de evolutie van de verbruikskosten – die tot de huurlasten worden gerekend – per woning tussen 2004 en 2008 opgedeeld naar de verschillende types: stookolie, water, gas, elektriciteit en andere energie. Opvallend is dat de vergoedingen voor stookolie veel hoger liggen dan voor gasverbruik (9,4 miljoen versus 2,5 miljoen euro). Dit wijst erop dat er veel meer gebruik gemaakt wordt van stookolie dan van aardgas als energiebron in de sociale huisvesting. De stookoliekosten kennen een dalende trend tussen 2007 en 2008, die gelijk loopt gelijk met de evolutie van de consumptieprijsindex van huisbrandolie in deze periode. Eind 2008 stond deze index op een laag punt (Instituut voor de Nationale Rekeningen, 2010). De kosten voor gasgebruik in de sociale huisvesting stijgen daarentegen tussen 2007 en 2008, wat in lijn ligt met de prijsevolutie van gas in deze periode. Deze kosten kennen evenwel een opmerkelijk laag cijfer voor 2007. In 2006 en 2008 bedragen de uitgaven voor gas in de sector resp. 1,8 en 2,5 miljoen euro. In 2007 is dit slechts 0,34 miljoen euro. Deze cijfers doen vermoeden dat de facturering door de energieleverancier in 2007 trager is verlopen dan doorgaans het geval is, met als gevolg dat het bedrag voor 2008 veel hoger ligt dan normaal.

**Figuur 1.2: verbruikskosten in de sociale huisvesting, in euro per jaar, voor de hele sector, naar type, in prijzen van 2008, Vlaanderen, 2004-2008**



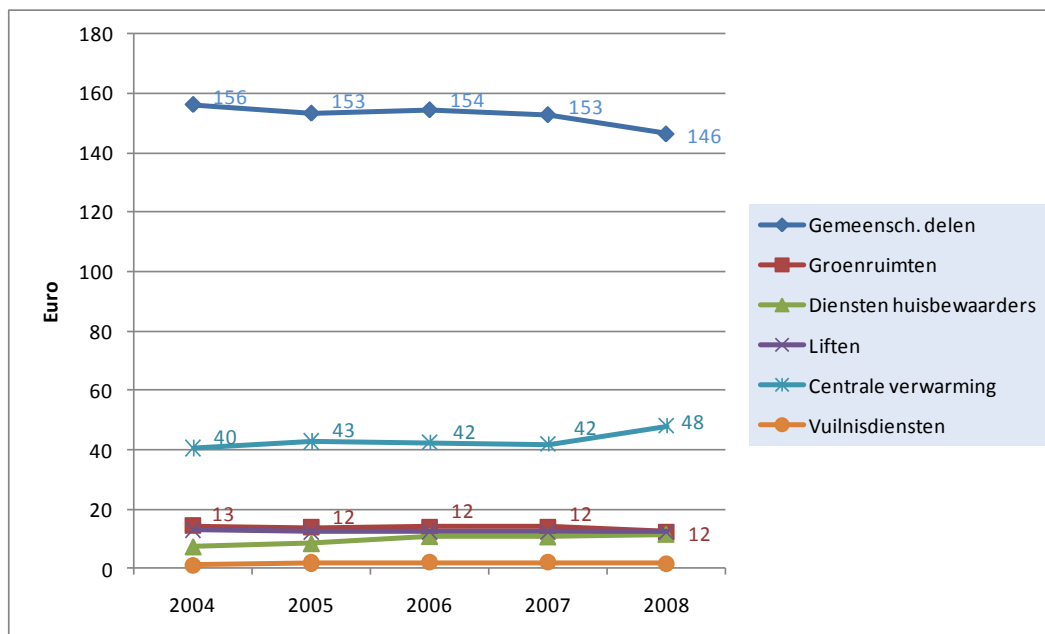
Bron: Agentschap Inspectie RWO, Cijfers van figuur in bijlage 1.

Figuur 1.3 toont de evolutie van de onderhoudskosten per woning, opgedeeld naar type kost. De belangrijkste post is het onderhoud van de gemeenschappelijke delen, met meer dan 150 euro per woning. Deze kost kent een opmerkelijke daling tussen 2007 en 2008 - van 153 naar 146 euro – terwijl hij ongeveer constant bleef in de periode 2004-2007. De daling in 2008 heeft zoals hoger aangegeven mogelijk te maken



met de nieuwe regeling, die voorschrijft dat de gemaakte kosten op een gedetailleerde manier verantwoord dienen te worden. Het onderhoud van de centrale verwarming vormt de tweede grootste kostenpost en kent een opmerkelijke stijging tussen 2007 en 2008, van gemiddeld 42 naar 48 euro per woning. Voorts dalen de kosten van het groenonderhoud tussen 2007 en 2008, van 14 naar 12 euro. Dit is mogelijk een gevolg van de tendens om publieke groene ruimten over te dragen aan de stads- of gemeentebesturen, die vervolgens instaan voor het onderhoud ervan.

**Figuur 1.3: Onderhoudskosten in de sociale huisvesting, in euro per jaar per woning, naar type, in prijzen van 2008, Vlaanderen, 2004-2008**



Bron: Agentschap Inspectie RWO

### 3. Diepere analyse van 5 cases

#### 3.1 Selectie van de cases

Bij de selectie van de cases zorgen we ervoor dat er een zekere variatie bestaat inzake kenmerken die een invloed hebben op de hoogte en samenstelling van de huurlasten en/of gerelateerd zijn aan de betaalbaarheid. Daarnaast streven we naar variatie in schaal van de SHM en geografische spreiding. Volgende variabelen worden in rekening gebracht:

- het aandeel appartementen: bij appartementsblokken zijn er bijkomende kosten voor onderhoud van gemeenschappelijke delen en gebruik van liften, waardoor er een verband bestaat tussen het aandeel appartementen in het patrimonium en de bijkomende kosten;
- de inkomens van de huurders: in het kader van betaalbaarheid is het uiteraard logisch dat er variatie naar inkomens wordt nagestreefd;
- het aantal verhuurde woningen;
- de ligging: we streven naar een goede geografische spreiding op vlak van gebiedstype en provincie (ideaal zou zijn in elke provincie één SHM, maar dit is praktisch niet haalbaar, zie verder).

Om praktische redenen kiezen we ervoor om 5 SHM's te selecteren met dezelfde softwareleverancier. Er is evenwel geen enkele softwareleverancier die in elk van de provincies actief is. Bovendien is Desksolutions in de provincies West- en Oost-Vlaanderen op één SHM na de leverancier voor alle SHM's. Om die reden werd gekozen voor Desksolutions. In Limburg is er echter geen SHM die hiermee werkt, waardoor Limburg niet vertegenwoordigd is onder de cases.

Op basis van de gegevens in de databank die werd aangelegd in het kader van het onderzoek over prestatiemeting bij de SHM's werd vervolgens een selectie gemaakt van 5 SHM's. De geselecteerde cases en hun score op de selectie-variabelen vind je in tabel 1.

Voor de provincie Antwerpen werd de Lierse Maatschappij voor de huisvesting geselecteerd omdat ze een gemiddeld profiel heeft op vlak van aantal huurwoningen en aandeel appartementen. Het inkomensprofiel van de huurders is sterker dan gemiddeld.

Voor Vlaams-Brabant is 'Elk zijn Huis - Gewestelijke Maatschappij voor de Huisvesting' uit Tervuren geselecteerd. Deze is geselecteerd omwille van het relatief hoge aandeel appartementen en omdat het een relatief grote SHM is (aantal verhuurde woningen).

Voor West-Vlaanderen is 'Eigen Haard is Goud Waard' uit Menen voor de case. Deze is gekozen omwille van het relatief lage aantal verhuurde woningen en het zeer lage aandeel appartementen.

Oost-Vlaanderen telt twee cases in onze selectie. De Goede Werkmanswoning uit Gent werd gekozen omdat het een zeer grote SHM is (2453 huurwoningen) met een hoog aandeel appartementen (89%), gelegen in een grootstad. De Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting Gewest Aalst werd voornamelijk gekozen omwille van het sterke inkomensprofiel van de huurders.

**Tabel 1: Geselecteerde cases, kenmerken van SHM en huurders, softwareleverancier , 2007**

Naam SHM	Provincie	Gemeente	Belastbaar inkomen per capita van de huurders (referentie-jaar 2007)	Aantal verhuurde woningen (31.12.07)	Aandeel appartementen (31.12.07)	Software-leverancier
Lierse Mij. voor de Huisvesting	Antwerpen	Lier	8474	821	29,8	Desksolutions
Tervuren: Elk zijn Huis	Vlaams-Brabant	Tervuren	8149	1542	60,6	Desksolutions
Aalst: Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting	Oost-Vlaanderen	Aalst	9029	751	22,1	Desksolutions
Gent: Goede werkmanswoning	Oost-Vlaanderen	Gent	8317	2453	89,3	Desksolutions
Menen: Eigen Haard is Goud Waard	West-Vlaanderen	Menen	7801	747	8,0	Desksolutions
Totaal (alle SHM's)	-	-	7888	1022	25,6	-

Bron: databank aangelegd door het Steunpunt in het kader van het project 'Performantiemeting SHM's', brondata geleverd door VMSW

### 3.2 Analyse van de cases

Alvorens dieper in te gaan op de cases apart, bekijken we kort het profiel op vlak van besteedbaar inkomen, huurprijs en huurlasten van alle 5 cases (zie tabel 2). Op basis van het netto belastbaar jaarinkomen en de gezinssituatie hebben we het besteedbaar maandinkomen berekend, dat vervolgens werd omgerekend naar het equivalent inkomen. Deze laatste wordt berekend door het besteedbaar inkomen te corrigeren voor de huishoudsamenstelling, in dit geval met de equivalentiefactor van de OESO. De huurders bij 'Eigen Haard is Goud Waard' in Menen hebben gemiddeld het hoogste equivalent inkomen (941 euro), terwijl deze van de Goede werkmanswoning gemiddeld de laagste inkomens hebben (811 euro). De huur inclusief huurlasten ligt gemiddeld het hoogst bij 'Elk zijn Huis' in Tervuren (340 euro) en het laagst bij de SHM in Menen (244 euro).

De voornaamste aspecten van de huurlasten blijken het onderhoud van gemeenschappelijke delen (liften, gangen, traphallen), het groenonderhoud, het onderhoud van installaties (c.v.), de brandverzekering (het deel dat aan de huurder toekomt), de afvalophaling en het verbruik voor de gemeenschappelijke delen (energie, water). Het verbruik van gemeenschappelijke tellers voor gas, elektriciteit en water wordt in dit deel van onze studie niet meegeteld bij de huurlasten. Het is niet zinvol om deze kosten mee te tellen, aangezien het gebruik van gemeenschappelijke tellers sterk verschilt tussen de SHM's. Zelfs binnen één SHM zijn er bijvoorbeeld huurders die een waterfactuur krijgen op basis van individuele of gemeenschappelijke tellers, afhankelijk van het wooncomplex. De huurlasten voor verbruik zijn bijgevolg niet vergelijkbaar tussen de huurders. Daarnaast wordt ook de huur van garages en autostaanplaatsen niet meegerekend bij de huurlasten aangezien deze kosten optioneel zijn en niet noodzakelijk. De lasten voor een fietsenstalling worden daarentegen wel meegeteld, gezien het meer noodzakelijke karakter ervan.

Zoals tabel 2 laat zien, liggen de maandelijkse huurlasten het hoogst bij De Goede Werkmanswoning, met gemiddeld 39 euro. De gemiddelde huurlasten zijn het laagst bij de Aalsterse SHM (9,1 euro), terwijl ze in Lier en Tervuren op ongeveer hetzelfde niveau liggen (circa 14 euro). De tabel toont duidelijk dat de gemiddelde huurlasten gerelateerd zijn aan het aandeel appartementen. Hoe hoger dit percentage, hoe hoger de gemiddelde huurlast. Verder valt op dat de spreiding van de huurlasten vrij groot is in zowat elke SHM. In de vijf SHM's zijn er een aantal huurders die geen huurlasten hebben, terwijl er zowel in Lier, Tervuren als Gent huurders zijn die maandelijks meer dan 50 euro dienen te betalen.

Tot slot zien we dat het aantal verhuurde woningen duidelijk het hoogst ligt bij de Goede Werkmanswoning in Gent (2359), gevolgd door Elk Zijn Huis in Tervuren (1480). Het aantal bij de drie overige SHM's ligt tussen 700 en 800 eenheden. Het aantal verhuurde woningen ligt iets lager dan het aantal beschikbare woningen (weergegeven in tabel 1) omdat er een deel woningen leeg staat door verhuizingen of renovatiewerken.

**Tabel 2: Besteedbaar inkomen, huur en huurlasten, in euro per maand; aandeel appartementen en aantal verhuurde woningen, voor de geselecteerde cases, 12/2008**

	Equivalent inkomen* (gem.)	Huur incl. huurlasten (gem.)	Huurlasten		Aandeel appartementen	Aantal verhuurde woningen
			Gem.	range		
Lierse Mij. voor de Huisvesting	855	287	13,7	0 – 55,1	35,3	799
Tervuren: Elk zijn Huis	898	340	14,8	0 – 56,5	61,7	1482
Aalst: Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting	844	228	9,1	0 - 28,4	19,8	719
Gent: Goede werkmanswoning	811	294	39,2	0 – 88,2	95,7	2359
Menen: Eigen Haard is Goud Waard	941	244	8,6	0-39,9	8,0	748

Bron: databank sociale huisvesting, Desksolutions \*:besteedbaar inkomen gecorrigeerd voor de gezinssamenstelling, met gebruik van de OESO-equivalentieschaal.

### 3.2.1 Case Lierse maatschappij voor de Huisvesting

De huurlasten bij de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting bedroegen in december 2008 gemiddeld 13,7 euro per woning per maand, met een spreiding van 0 tot 55 euro. De huurlasten bestaan hier voornamelijk uit onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke delen, de groenzones, de liften en de centrale verwarmingsinstallatie. Er worden ook huurlasten aangerekend voor de huur van garages of staanplaatsen, maar die blijven zoals gezegd in deze studie buiten beschouwing. In één complex van 30 woningen is er een

gemeenschappelijke teller voor water, waarvoor er huurlasten worden aangerekend omdat de SHM de kosten voorafbetaalt. Al de andere verbruiken worden geregeld via een individuele teller. De huurlasten voor de gemeenschappelijke waterteller worden zoals vermeld niet meegeteld.

De huurlasten betreffen maandelijkse voorschotten die berekend worden op basis van de facturen van het voorgaande jaar. De onderhoudskosten voor groen, gemeenschappelijke delen, liften en centrale verwarming worden berekend per woningcomplex, waarbij de lasten gelijk worden verdeeld over het aantal verhuurde woningen. Er is dus geen lastenverdeling onder alle woningen die van het betreffende onderhoudstype gebruik maken (het zogenaamde solidariteitsprincipe). Wanneer er liften zijn in een gebouw, betalen ook de huurders op de benedenverdieping mee. Er is op vlak van de huurlastenberekening niets veranderd naar aanleiding van het nieuwe Kaderbesluit Sociale Huur. Wel heeft de intrede van het Kaderbesluit in 2008 ervoor gezorgd dat alle huurlasten nu op een meer gedetailleerde manier verantwoord worden.

Tabel 3 laat zien dat de huurlasten gemiddeld veel hoger liggen voor appartementen dan voor eengezinswoningen (29 versus 6 euro). Dit is logisch gezien het feit dat het onderhoud (van liften, gangen etc.) vooral betrekking heeft op appartementsgebouwen. Huurders uit eengezinswoningen worden (grotendeels) enkel kosten aangerekend voor groenonderhoud en onderhoud van de centrale verwarming. Aangezien appartementen oververtegenwoordigd zijn onder de wooneenheden met weinig slaapkamers, liggen de huurlasten het hoogst voor woningen met 1 of 2 slaapkamers. In geval van 3 of meer slaapkamers liggen de huurlasten lager dan 7 euro. Dit heeft ook als gevolg dat de gezinnen zonder kind hogere huurlasten kennen dan deze met kind(eren). Zo betaalt een alleenstaande gemiddeld 20 euro huurlasten per maand, terwijl een eenoudergezin gemiddeld 9 euro betaalt. Koppels zonder kinderen betalen gemiddeld 12 euro, wat 5 euro meer is dan de koppels met kind(eren).

Verder zien we dat – aangezien lagere inkomens oververtegenwoordigd zijn in de appartementsblokken – de huurlasten gemiddeld het hoogst liggen voor gezinnen behorend tot de laagste inkomencategorieën. Wat de leeftijd betreft, liggen de huurlasten gemiddeld het hoogst voor de gezinnen waarvan de hoofdhuurder minstens 65 jaar is. Deze oudste groep is immers sterk oververtegenwoordigd in de woonblokken. De groep van 35 tot 44 jaar is minder dan gemiddeld vertegenwoordigd in de appartementsgebouwen, wat zich vertaalt in een relatief lage gemiddelde huurlast.

**Tabel 3: Huurlasten naar woningtype, aantal slaapkamers, inkomensquintielen, leeftijd en huishoudtype, gemiddelden in euro, Lierse Maatschappij voor de huisvesting, 12/2008**

Totaal	13,7	<i>Huishoudtype</i>	
<i>Woningtype</i>		Alleenstaande	19,7
Eengezinswoning	5,6	Eenoudergezin	9,3
Appartement	28,6	Koppel zonder kind	11,9
<i>Aantal slaapkamers</i>		Koppel met kind(eren)	6,9
1	22,2	<i>Leeftijd hoofdhuurder</i>	
2	21,8	18-34 jaar	11,9
3	6,3	35-44 jaar	9,9
4 of meer	5,4	46-64 jaar	12,8
<i>Equivalent inkomen*</i>		65 jaar en ouder	16,9
1	14,1		
2	14,0		
3	11,5		
4 en 5	9,5		

Bron: Desksolutions, Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, N=799 \*:quintielen van equivalent inkomen. Het vierde en vijfde quintiel zijn samengenomen om voldoende observaties te hebben.

In tabel 4 gaan we het effect van de huurlasten na op de betaalbaarheid. In de tabel wordt de huur weergegeven inclusief en exclusief huurlasten, opgedeeld naar woningtype. We stellen vast dat het huurprijsverschil tussen appartementen en duurdere eengezinswoningen deels wordt gedicht door de huurlasten mee te tellen. Deze lasten liggen immers aanzienlijk hoger voor de appartementen (zie hoger).

Zonder huurlasten is het verschil 65 euro (296-231 euro); inclusief huurlasten bedraagt dit verschil nog 42 euro. Wanneer de huurlasten worden meegeteld bedraagt het resterend inkomen van de Lierse sociale huurders gemiddeld 987 euro.

Volgens de budgetbenadering - zonder de huurlasten mee te tellen - valt 41% van de Lierse huurders onder de betaalbaarheidsdrempel. Ongeveer vier op tien gezinnen houdt dus onvoldoende over na betaling van de huur (exclusief huurlasten) om op een menswaardige manier te kunnen participeren aan de samenleving. Wanneer de huurlasten worden meegeteld stijgt dit aandeel met 5 procentpunt tot 46%. De toename van de 'probleemgroep' doet zich vooral voor bij de appartementen, met een stijging van 39% tot 48% en bij de huurders behorend tot het laagste inkomensquintiel. Voor de andere quintielen is er geen of een kleine stijging. De huurlasten zorgen er bijgevolg voor dat de betaalbaarheidskloof tussen de lage en hoge inkomensgezinnen toeneemt. We merken hierbij op dat 64% van de sociale huurders bij de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting tot dit laagste quintiel behoort.

Verder blijkt dat niet alleen de omvang van de 'probleemgroep' toeneemt wanneer de huurlasten worden meegeteld maar ook de 'diepte' van de betaalbaarheidsproblematiek. Exclusief huurlasten, ligt het resterend inkomen van de probleemgroep gemiddeld 265 euro onder de norm. Wanneer huurlasten worden meegeteld stijgt dit verschil tot gemiddeld 278 euro.

**Tabel 4: Huurprijs, resterend inkomen en het aandeel dat onder de norm valt voor het resterend inkomen (opgedeeld naar woningtype en inkomen), inclusief en exclusief huurlasten, Lierse Maatschappij voor de huisvesting, 12/2008**

	Excl. huurlasten	Incl. huurlasten
<b>Huurprijs (gem.)</b>		
Totaal	273	287
<i>Eengezinswoning</i>	296	302
<i>Appartement</i>	231	260
Resterend inkomen (gem.)	1001	987
<b>&lt; RI-norm (%)</b>		
Totaal	41,4	46,1
<b>Type woning</b>		
<i>Eengezinswoning</i>	42,8	44,8
<i>Appartement</i>	39,3	48,3
<b>Inkomensquintielen</b>		
1	61,2	67,9
2	1,1	1,7
3	0	0
4 en 5	0	0

Bron: Desksolutions, Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, N=799

### 3.2.2 Case 'Elk Zijn Huis' Tervuren

Bij 'Elk Zijn Huis' in Tervuren bedroegen de huurlasten in december 2008 gemiddeld 14,8 euro, met een spreiding van 0 tot 56 euro. De huurlasten bestaan voornamelijk uit kosten voor onderhoud van liften, gangen en andere gemeenschappelijke delen, onderhoud van de centrale verwarming, groenonderhoud en de verhuur van boilers (voor woningen zonder verwarming). Het verbruik wordt in de meeste gevallen gemeten met individuele tellers. In bepaalde appartementsgebouwen zijn er gemeenschappelijke tellers voor gas, elektriciteit of water, waarvoor de SHM een voorafbetaling doet. De verdeling van dit bedrag gebeurt aan de hand van het historisch verbruik van de gezinnen. Het werkelijke verbruik wordt (bij benadering) berekend aan de hand van tussenmeters (bij waterverbruik) of calorimeters (bij gas en elektriciteit). Er worden huurlasten aangerekend voor de verhuur van garages, maar zoals gezegd worden deze niet meegeteld.

De huurlasten voor onderhoud en verbruik zijn maandelijks voorschotten, gebaseerd op de laatste gekende facturen (van één of twee jaar geleden). De huurlasten voor onderhoud worden berekend voor elk wooncomplex apart. De onderhoudskosten voor liften en groenonderhoud verschillen dus van gebouw tot gebouw (geen solidariteitsprincipe). Wanneer de werkelijke kosten gekend zijn, komt er een eindafrekening waarbij de huurder al dan niet geld krijgt teruggestort of dient bij te betalen.

'Elk Zijn Huis' investeert veel tijd in de communicatie over de berekening van de huurlasten. Zo wordt bij elk nieuw contract een intakegesprek gedaan waarbij uitleg wordt gegeven over de berekening van de huur en de huurlasten. Ook krijgen de huurders bij de huurfacturering een begeleidende brief over de oorzaken van de (eventuele) variatie in de huurprijs. De invoering van het kaderbesluit Sociale Huur heeft niets veranderd aan de berekeningswijze van de huurlasten.

In tabel 5 zien we dat de huurlasten gemiddeld 7,6 euro hoger liggen voor appartementen dan eengezinswoningen. Wederom heeft dit te maken met het feit dat de onderhoudskosten voornamelijk betrekking hebben op appartementsgebouwen. Eengezinswoningen kennen enkel huurlasten voor onderhoud van de centrale verwarming en in enkele gevallen voor groenonderhoud. De huurlasten liggen gemiddeld het hoogste voor wooneenheden met 2 kamers omdat deze oververtegenwoordigd zijn onder de appartementen. Om dezelfde reden liggen de huurlasten hoger voor de lagere inkomensquintielen. De verschillen zijn hier wel niet uitgesproken. Naar gezinstype zijn de verschillen niet uitgesproken, in tegenstelling tot de case in Lier. Ook stellen we geen grote verschillen vast tussen de verschillende leeftijdsgroepen.

**Tabel 5: Huurlasten naar woningtype, aantal slaapkamers, huishoudtype, inkomensquintielen, leeftijd, gemiddelden in euro, Elk Zijn Huis Tervuren, 12/2008**

Totaal	14,8	<i>Huishoudtype</i>	
<i>Woningtype</i>		Alleenstaande	15,4
Eengezinswoning	10,1	Eenoudergezin	15,8
Appartement	17,7	Koppel zonder kind	14,0
<i>Aantal slaapkamers</i>		Koppel met kind(eren)	13,3
1	12,9	<i>Leeftijd hoofdhuurder</i>	
2	18,2	18-34 jaar	14,8
3	12,7	35-44 jaar	15,2
4 of meer	10,1	46-64 jaar	14,0
<i>Inkomensquintielen*</i>		65 jaar en ouder	15,6
1	15,5		
2	14,2		
3	12,9		
4 en 5	12,5		

Bron: Desksolutions, Elk Zijn Huis Tervuren, N=1482 \*:quintielen van equivalent inkomen. Het vierde en vijfde quintiel zijn samengenomen om voldoende observaties te hebben.

Tabel 6 laat zien dat de huurprijs exclusief huurlasten voor eengezinswoningen gemiddeld 38 euro hoger ligt dan voor appartementen. Wanneer de huurlasten in rekening worden gebracht, verkleint dit verschil tot 30 euro. Verder blijkt 46% van huurders onder de RI-norm valt wanneer de huurlasten niet worden meegeteld. Voor huurders van appartementen is dit zelfs meer dan de helft, tegenover 'slechts' 37% voor de huurders van eengezinswoningen. Na inbreng van de huurlasten wordt de kloof tussen de huurders van eengezinswoningen en appartementen nog groter (55% versus 39%). Voor bijna één huurder op twee is de huur 'onbetaalbaar' als de huurlasten worden meegeteld. Voor de huurders behorend tot het eerste inkomensquintiel stijgt het aandeel in de 'probleemgroep' van 77% naar 82% wanneer huurlasten worden meegeteld. Dit is een belangrijke vaststelling, aangezien 58% van de Tervuurse huurders tot het eerste inkomensquintiel behoort.

Net als bij de Lierse SHM, neemt ook in Tervuren de diepte van de problematiek toe. Exclusief huurlasten ligt het resterend inkomen van de probleemgroep gemiddeld 230 euro onder de norm voor menswaardige participatie aan de samenleving. Dit cijfer stijgt naar 247 euro na afrekening van de huurlasten.

**Tabel 6: Huurprijs, resterend inkomen en het aandeel dat onder de norm valt voor het resterend inkomen (opgedeeld naar woningtype en inkomen), inclusief en exclusief huurlasten, Elk Zijn Huis Tervuren, 12/2008**

	Excl. huurlasten	Incl. huurlasten
Huurprijs (gem.)		
Totaal	325	340
Eengezinswoning	348	358
Appartement	310	328
Resterend inkomen (gem.)	891	876
< RI-norm (%)		
Totaal	46,4	49,4
Type woning		
Eengezinswoning	37,1	39,5
Appartement	51,7	55,0
Inkomensquintielen		
1	77,2	81,9
2	0,6	1,4
3	0	0
4 en 5	0	0

Bron: Desksolutions, Elk Zijn Huis Tervuren, N=1482

### 3.2.3 Case Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting Aalst

Bij de Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting in Aalst bedroegen de huurlasten in december 2008 gemiddeld 9,1 euro. De huurlasten bestaan voornamelijk uit kosten voor onderhoud van gemeenschappelijke delen en liften, groenonderhoud, onderhoud van centrale verwarming en het elektriciteitsverbruik van de gemeenschappelijke delen. Alle tellers voor verbruik van water, gas en elektriciteit zijn individueel, waardoor de SHM hiervoor geen voorafbetalingen dient te doen. De huurlasten voor onderhoud worden per gebouwengroep berekend op basis van de laatste gekende facturen. Deze voorschotten worden gelijk verdeeld per wooneenheid. Wanneer er een lift in het gebouw is, betalen ook de huurders op het gelijkvloers mee. Er is niets veranderd aan de huurlastberekening naar aanleiding van de invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur. Wel is er sindsdien op dit vlak meer administratief werk nodig.

Tabel 7 toont dat de gemiddelde huurlasten voor appartementen aanzienlijk hoger uitvallen dan voor eengezinswoningen (20 versus 7 euro). Aangezien de kleinere wooneenheden relatief meer voorkomen onder de appartementen, liggen de huurlasten gemiddeld hoger in geval van 1 of 2 slaapkamers. Dit vertaalt zich ook naar de opdeling volgens gezinstype, waarbij de huurlasten gemiddeld iets hoger liggen voor eenoudergezinnen en koppels met kind(eren) dan voor alleenstaanden en koppels zonder kind. Verder liggen de huurlasten gemiddeld iets hoger voor de huurders in de laagste inkomensquintielen. Wat de leeftijd (van de hoofdhuurder) betreft, liggen de huurlasten het hoogst voor de jongste leeftijdsgroep, gevolgd door de groep van 35 tot 44 jaar. Deze leeftijdsgroepen zijn dan ook het sterkst vertegenwoordigd in de appartementsgebouwen.

**Tabel 7: Huurlasten naar woningtype, aantal slaapkamers, huishoudtype, inkomensquintielen en leeftijd gemiddelden in euro, Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting Aalst, 12/2008**

Totaal	9,1	<i>Huishoudtype</i>	
<i>Woningtype</i>		Alleenstaande	9,2
Eengezinswoning	6,6	Eenoudergezin	10,1
Appartement	19,5	Koppel zonder kind	9,2
<i>Aantal slaapkamers</i>		Koppel met kind(eren)	10,1
1	16,5	<i>Leeftijd hoofdhuurder</i>	
2	11,9	18-34 jaar	12,9
3	7,9	35-44 jaar	10,6
4 of meer	5,3	46-64 jaar	10,0
<i>Inkomensquintielen</i>		65 jaar en ouder	7,0
1	9,5		
2	8,4		
3	7,7		
4 en 5	7,8		

Bron: Desksolutions, Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting Aalst, N=719 \*:quintielen van equivalent inkomen. Het vierde en vijfde quintiel zijn samengenomen om voldoende observaties te hebben.

In tabel 8 zien we wederom dat de huurprijskloof tussen (duurdere) eengezinswoningen en appartementen kleiner is wanneer de huurlasten worden meegerekend. De huurlasten zorgen er ook voor dat het aandeel gezinnen waarvoor wonen onbetaalbaar is - volgens de budgetmethode – toeneemt van 22,6% naar 24%. Deze cijfers liggen laag in vergelijking met de andere SHM's in de studie. De kloof op vlak van betaalbaarheid – exclusief huurlasten - tussen gezinnen in eengezinswoningen en appartementen is groot, met resp. 19% en 36% in de probleemgroep. De huurlasten zorgen er bovendien voor dat deze kloof nog wordt uitgediept (20% versus 41%). Verder blijkt de betaalbaarheidsproblemen zich vooral situeren bij de huurders behorend tot het eerste inkomensquintiel. Ongeveer 82% van de huurders uit deze case behoort tot dit quintiel.

Ook in Aalst neemt naast de omvang van de probleemgroep ook de 'diepte' van de betaalbaarheidsproblematiek toe wanneer huurlasten worden meegerekend. Het resterend inkomen van de probleemgroep ligt gemiddeld 160 euro onder de norm in geval huurlasten niet worden meegeteld. Worden de huurlasten wél meegeteld dan stijgt dit verschil tot gemiddeld 172 euro. Het gemiddelde verschil is wel de kleinste van de onderzochte cases.



**Tabel 8: Huurprijs, resterend inkomen en het aandeel dat onder de norm valt voor het resterend inkomen (opgedeeld naar woningtype), inclusief en exclusief huurlasten, Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting Aalst, 12/2008**

	Excl. huurlasten	Incl. huurlasten
Huurprijs (gem.)		
Totaal	219	228
<i>Eengezinswoning</i>	229	236
<i>Appartement</i>	178	197
Resterend inkomen (gem.)	1052	1043
< RI-norm (%)		
Totaal	22,6	24,1
Woningtype		
<i>Eengezinswoning</i>	18,9	19,7
<i>Appartement</i>	36,2	40,6
Inkomensquintielen		
1	29,7	31,7
2	1,9	1,9
3	0	0
4 en 5	0	0

Bron: Desksolutions, Samenwerkende Maatschappij voor de Huisvesting Aalst, N=719

### 3.2.4 Case Goede Werkmanswoning Gent

De gemiddelde huurlasten bij de Goede Werkmanswoning bedroegen 39,2 euro in december 2008. De huurlasten bestaan voornamelijk uit onderhoudskosten voor de gemeenschappelijke delen, liften, centrale verwarming, boilers, de huisvuilophaal, de premiekost van de brandverzekering, de kost van de fietsenberging en het loon van de conciërge. Het verbruik van gas, water en elektriciteit wordt gemeten met individuele meters of collectieve meters met of zonder tussentellers. In geval van gemeenschappelijke tellers met tussentellers worden de standen van de tussenteller gebruikt om de verdeling te maken. In geval van gas, stookolie worden hiervoor calorimeters gehanteerd die op de radiatoren zijn geplaatst. In geval er bij de gemeenschappelijke teller geen tussenmeter is, worden de kosten voor gas, stookolie en elektriciteit gelijk verdeeld per woning of volgens de woonoppervlakte. Voor waterverbruik worden de kosten verdeeld volgens het aantal bewoners per woning, conform het Kaderbesluit Sociale Huur. De verbruikskosten worden in deze studie evenwel niet meegeteld bij de huurlasten.

De Goede Werkmanswoning splitst de huurlasten duidelijk op in diensten en verbruiken die jaarlijks afzonderlijk worden afgerekend met de maandelijkse provisies en betaalt de huurders bij positief saldo effectief uit. De maandelijkse voorschotten worden berekend op basis van de laatst gekende facturen (doorgaans twee jaar geleden). In 2009 bedroegen de huurlasten voor de diensten in totaal 1.049.197 euro, tegenover 1.649.287 voor de verbruiken. Het totaal aan te verdelen huurlasten bedroeg in 2009 dus 2.698.484 euro.

Naar aanleiding van het Kaderbesluit Sociale Huur kwam er een verandering in de verdeling van de gemeenschappelijke lasten (onderhoud en andere kosten) over de huurders. Vóór de inwerkingtreding van het Kaderbesluit (januari 2008) werd deze kosten per appartementsgebouw verdeeld volgens de oppervlakte van de appartementen/studio's. Sinds 2008 worden deze kosten per gebouw gelijk verdeeld over alle verhuurde wooneenheden. Deze verandering zorgde ervoor dat de huurders van studio's of kleine appartementen plots meer dienden te betalen terwijl de huurlasten voor grote woningen daalden, wat voor ontevredenheid heeft gezorgd bij bepaalde huurders. Ook bij de Goede Werkmanswoning is er dus geen sprake van het solidariteitsprincipe, waarbij de lasten worden verdeeld onder alle huurders die genieten van een bepaald type onderhoud. De huurders op het gelijkvloers betalen per complex wel mee voor onderhoud van de lift.

Tabel 9 laat zien dat er een groot verschil is tussen de gemiddelde huurlasten voor eengezinswoningen (15 euro) en appartementen (40 euro). Aangezien het verhuurde patrimonium in december 2008 voor 96% uit appartementen bestaat, ligt het algemeen gemiddelde (39 euro) dicht tegen het gemiddelde voor de appartementen. De huurlasten voor eengezinswoningen zijn beperkt omdat de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen en het groenonderhoud – die samen het grootste deel van de huurlasten uitmaken – voornamelijk betrekking hebben op appartementsgebouwen.

Verder valt op dat voor wooneenheden met 4 of meer slaapkamers de huurlasten oplopen tot gemiddeld 61 euro. Niet verwonderlijk zijn al deze grote wooneenheden appartementen. De eengezinswoningen situeren zich voor 89% bij de wooneenheden met 2 slaapkamers, waardoor de gemiddelde huurlast voor deze groep lager uitvalt dan voor de wooneenheden met 1 of 3 slaapkamers. Naar huishoudtype zijn de verschillen op vlak van huurlasten beperkt. Tot slot liggen de huurlasten hoger voor de lagere inkomensquintielen, maar deze verschillen blijven klein.

**Tabel 9: Huurlasten naar woningtype, aantal slaapkamers, huishoudtype en inkomensquintielen, gemiddelden in euro, Goede Werkmanswoning Gent, 21/2008\***

Totaal	39,2	<i>Huishoudtype</i>	
<i>Woningtype</i>		Alleenstaande	38,2
Eengezinswoning	14,9	Eenoudergezin	43,4
Appartement	40,4	Koppel zonder kind	41,6
<i>Aantal slaapkamers</i>		Koppel met kind(eren)	40,2
1	34,9	<i>Inkomensquintielen*</i>	
2	44,5	1	39,2
3	38,5	2	38,9
4 of meer	60,7 (n=6)	3	38,1
		4 en 5	37,4

Bron: Desksolutions, Goede Werkmanswoning Gent, N=2359 \*: de leeftijd van de huurders kon niet berekend worden op basis van het beschikbare bestand. \*\*:quintielen van equivalent inkomen. Het vierde en vijfde quintiel zijn samengenomen om voldoende observaties te hebben.

Tabel 10 toont de gemiddelde huurprijzen bij de Goede Werkmanswoning met en zonder huurlasten. Net als bij de andere SHM's verkleint de huurprijzkloof tussen appartementen en eengezinswoningen als de huurlasten worden meegerekend. In vergelijking met de andere SHM's uit de studie ligt het gemiddeld resterend inkomen vrij laag (710 euro incl. huurlasten). Het aandeel waarvoor wonen niet betaalbaar is, ligt bijgevolg ook hoog bij de Goede Werkmanswoning. Exclusief huurlasten, houdt 54% te weinig over na betaling van de huur om menswaardig deel te nemen aan de samenleving. Wanneer de huurlasten worden meegeteld, stijgt dit aandeel tot bijna 60%. Opvallend is de grote kloof op dit vlak tussen eengezinswoningen en appartementen (29% versus 55%). Deze betaalbaarheidskloof wordt nog verder uitgediept als de huurlasten in rekening worden gebracht. Zoals bij de andere cases situeert het betaalbaarheidsprobleem zich vooral bij de huurders in het eerste inkomensquintiel. Wanneer de huurlasten worden meegeteld stijgt het aandeel onder de budgetnorm voor dit quintiel van 80% naar 88%. Voor de andere quintielen is er geen of een kleine stijging. De huurlasten zorgen er dus voor dat de betaalbaarheidskloof tussen de inkomensgroepen toeneemt.

Tot slot blijkt de 'diepte' van de problematiek zeer sterk toe te nemen wanneer de huurlasten worden meegeteld. Exclusief huurlasten ligt het resterend inkomen van de probleemgroep gemiddeld 288 euro onder de norm. Na opname van de huurlasten stijgt dit verschil tot gemiddeld 328 euro. Deze stijging van maar liefst 40 euro is opmerkelijk hoger dan in de andere cases, waar de stijging niet hoger is dan gemiddeld 20 euro. De probleemgroep wordt dus niet alleen uitgebreid met ongeveer 6 procentpunt, maar het betaalbaarheidsprobleem wordt ook beter zichtbaar. Ook de diepte van het probleem – gemiddeld 328 euro – is aanzienlijk groter dan in de andere cases.

**Tabel 10: Huurprijs, resterend inkomen en het aandeel dat onder de norm valt voor het resterend inkomen (opgedeeld naar woningtype en equivalent inkomen), inclusief en exclusief huurlasten, Goede Werkmanswoning Gent, 21/2008**

	Excl. huurlasten	Incl. huurlasten
Huurprijs (gem.)		
Totaal	255	294
<i>Eengezinswoning</i>	362	377
<i>Appartement</i>	250	291
Resterend inkomen (gem.)	749	710
< RI-norm (%)		
Totaal	54,0	59,7
Type woning		
<i>Eengezinswoning</i>	28,7	29,8
<i>Appartement</i>	55,1	61,0
Inkomensquintielen		
1	79,9	88,1
2	2,0	3,7
3	0	0
4 en 5	0	0

Bron: Desksolutions, Goede Werkmanswoning Gent, N=2359

### 3.2.5 Case 'Eigen Haard is Goud Waard' Menen

De gemiddelde huurlasten in december 2008 bij 'Eigen Haard is Goud Waard' uit Menen bedragen 8,6 euro. De huurlasten bestaan voornamelijk uit kosten voor onderhoud van gemeenschappelijke delen, boilers, liften en onderhoud van de centrale verwarming. Het verbruik van gas, water en elektriciteit wordt overal gemeten met individuele meters. Er zijn dan ook niet veel appartementen bij deze SHM. Net als bij de andere SHM's betreffende de huurlasten maandelijkse voorschotten die worden berekend op basis van de laatst gekende facturen. Er wordt hier geen eindafrekening gemaakt. De invoering van het Kaderbesluit Sociale Huur heeft tot slot niets veranderd aan de berekening van de huurlasten.

In tabel 11 zien we wederom een groot verschil tussen de gemiddelde huurlasten voor eengezinswoningen (7 euro) en appartementen (23 euro). Het verhuurde patrimonium anno 2008 bestaat voor 92% uit eengezinswoningen waardoor het gemiddelde voor alle wooneenheden niet hoger ligt dan 8,6 euro. De huurlasten voor eengezinswoningen zijn relatief laag omdat de onderhoudskosten van de gemeenschappelijke delen en liften voornamelijk worden uitgevoerd voor de appartementen. Opvallend is dat de wooneenheden met 2 slaapkamers gemiddelde hoge huurlasten kennen (15,5 euro), wat gerelateerd is aan het hoge aandeel appartementen onder dit type (39%). Verder liggen de huurlasten iets hoger voor de ouderen, de gezinstypes met kinderen en voor de gezinnen die tot het laagste inkomensquintiel behoren. Deze verschillen zijn evenwel niet uitgesproken.

**Tabel 11: Huurlasten naar woningtype, aantal slaapkamers, huishoudtype, gemiddelden in euro, Eigen Haard Goud Waard, Menen, 21/2008\***

Totaal	8,6	<i>Huishoudtype</i>	
<i>Woningtype</i>		Alleenstaande	8,4
Eengezinswoning	7,3	Eenoudergezin	7,9
Appartement	23,2	Koppel zonder kind	8,9
<i>Aantal slaapkamers</i>		Koppel met kind(eren)	7,7
1	7,0	<i>Leeftijd hoofdhuurder</i>	
2	15,5	18-34 jaar	8,7
3	6,9	35-44 jaar	7,9
4 of meer	9,9	46-64 jaar	8,4
<i>Inkomensquintielen*</i>		65 jaar en ouder	<b>9,2</b>
1	<b>8,9</b>		
2	8,2		
3	8,6		
4 en 5	7,8		

Bron: Desksolutions, Eigen Haard is Goud Waard uit Menen. N=748 \*:quintielen van equivalent inkomen. Het vierde en vijfde quintiel zijn samengenomen om voldoende observaties te hebben.

De gemiddelde huurprijzen met en zonder huurlasten verschillen het sterkst voor de appartementen (verschil van 23 euro), zoals tabel 12 laat zien. Het aandeel gezinnen dat onder de betaalbaarheidsnorm valt, ligt vrij laag, met 28,6% exclusief en 29,5% inclusief huurlasten. Deze percentages verschillen zeer sterk naargelang het woningtype en het inkomensquintiel. De toename van de probleemgroep - na opname van de huurlasten - situeert zich vooral bij de huurders van appartementen en de armste huurders (eerste quintiel). Bij de hogere quintielen is er op dit vlak amper een stijging. Net als bij de andere cases, wordt de kloof inzake betaalbaarheid tussen lage en hoge inkomens uitgediept wanneer huurlasten worden meegerekend. In deze case behoort 53% tot het laagste inkomensquintiel.

De uitdieping van de betaalbaarheidsproblematiek blijft beperkt wanneer de huurlasten worden meegeteld. Exclusief huurlasten ligt het resterend inkomen van de probleemgroep gemiddeld 177 euro onder de norm, tegenover 187 inclusief huurlasten. Deze toename is de kleinste van de vijf cases.

**Tabel 12: Huurprijs, resterend inkomen en het aandeel dat onder de norm valt voor het resterend inkomen (opgedeeld naar woningtype en equivalent inkomen), inclusief en exclusief huurlasten, Eigen Haard Goud Waard, Menen, 21/2008**

	Excl. huurlasten	Incl. huurlasten
<i>Huurprijs (gem.)</i>		
Totaal	236	244
<i>Eengezinswoning</i>	233	240
<i>Appartement</i>	271	294
Equivalent inkomen (gem.)	1102	1093
< RI-norm (in %)		
Totaal	28,6	29,5
<i>Type woning</i>		
<i>Eengezinswoning</i>	26,7	27,9
<i>Appartement</i>	47,5	52,5
<i>Inkomensquintielen</i>		
1	49,4	50,9
2	0,5	1,0
3	0	0
4 en 5	0	0

Bron: Desksolutions, Eigen Haard is Goud Waard, Menen, N=748

## 4. Conclusies

In deze studie werd de evolutie van de huurlasten in de Vlaamse sociale huisvesting en het effect van de huurlasten op de betaalbaarheid van wonen voor sociale huurders van naderbij bekeken.

In een eerste deel deden we beroep op boekhoudkundige gegevens beheerd door de VMSW voor de hele sector. Hieruit bleek dat de onderhoudskosten de grootste post vormen binnen de huurlasten, met gemiddeld ongeveer 250 euro per woning per jaar. Tussen 2007 en 2008 kennen de onderhoudskosten een lichte daling, wat het gevolg zou kunnen zijn van het in werking treden van het Kaderbesluit Sociale Huur begin 2008. Met de nieuwe regeling zijn de SHM's immers verplicht om alle kosten gedetailleerd te factureren, waardoor het niet meer mogelijk is om meer algemene kosten in de huurlasten op te nemen. Deze praktijk zou in het verleden door bepaalde SHM's zijn toegepast om te compenseren voor lage huurinkomsten. Maar misschien zijn er ook andere redenen. De daling is bovendien ook maar beperkt.

De verbruikskosten die bij de huurlasten worden gerekend zijn deze die afkomstig zijn van gemeenschappelijke tellers voor water, gas of elektriciteit en het stookolieverbruik. Deze kosten bedragen gemiddeld 137 euro in 2008 per woning per jaar, terwijl ze in 2007 duidelijk lager lagen dan in andere jaren. De opmerkelijke terugval in 2007 is mogelijk te weten aan verschillen in factureringstijdstippen van de energieleveranciers tussen de verschillende jaren. De stookoliekosten daalden tussen 2007 en 2008, in lijn met de evolutie van de consumptieprijsindex van huisbrandolie. De kosten voor gasverbruik in de sociale huisvesting stegen daarentegen in deze periode, wat eveneens gelijk loopt met evolutie van de gasprijs.

In een tweede deel van de studie werden vijf cases nader onderzocht, met name de Lierse Maatschappij voor de Huisvesting, 'Elk zijn Huis' uit Tervuren, 'Eigen Haard is Goud Waard' uit Menen, de Samenwerkende Maatschappij voor Huisvesting uit Aalst en de Goede Werkmanswoning uit Gent. Er werden gegevens opgevraagd bij de betreffende SHM's over de huur, de huurlasten, de inkomens van de huurder, en patrimoniumkenmerken. De cases werden geselecteerd op basis van kenmerken waarvan we een verband verwachtten met de huurlasten of de betaalbaarheid. Ook werd rekening gehouden met de ligging van de cases. De analyse geldt voor december 2008.

Een voorname vaststelling is dat de gemiddelde huurlasten sterk variëren tussen de cases, tussen 8,6 en 39,2 euro per maand. Hoe hoger het aandeel appartementen in het patrimonium, hoe hoger de huurlasten. De onderhoudskosten – die zoals vermeld de grootste post vormen – worden immers voornamelijk gemaakt voor de appartementsblokken. Deze kosten omvatten kosten voor onderhoud van gangen, liften, traphallen etc. De eengezinswoningen kennen net als de appartementen huurlasten voor onderhoud van de centrale verwarming, groenonderhoud (in beperktere mate) en kosten voor de brandverzekering (verzekering gebouw). De kosten voor de huur van garages of staanplaatsen werden in deze analyse niet meegeteld aangezien deze optioneel zijn en niet noodzakelijk. Ook werden de huurlasten voor verbruik niet meegeteld, aangezien deze alleen worden aangerekend door de SHM in geval van gemeenschappelijke tellers. Deze zijn echter niet overal aanwezig, waardoor de kosten niet vergelijkbaar zijn tussen de gezinnen.

In elk van de cases bleek er een groot verschil te zijn tussen de gemiddelde huurlasten voor appartementen en eengezinswoningen. Deze verschillen vertalen zich vervolgens naar verschillen tussen gezinsvariabelen, aangezien bepaalde gezinskenmerken oververtegenwoordigd zijn bij huurders in appartementsgebouwen. Zo bleken in bepaalde cases de gezinnen zonder kinderen of de ouderen hogere huurlasten te hebben. Op vlak van leeftijd en gezinstype is er echter geen vaste lijn over de cases heen. Daarentegen ligt in elke case de huurlast het hoogst voor de huurders binnen het laagste inkomensquintiel. In drie cases zijn de verschillen tussen de lage en hoge inkomens uitgesproken; in twee cases eerder beperkt.

Tot slot onderzochten we het effect van de huurlasten op de betaalbaarheid, op basis van de methode van het resterend inkomen. We berekenden het aandeel huurders dat te weinig overhoudt om menswaardig te participeren aan de samenleving na betaling van de woonuitgaven, exclusief en inclusief huurlasten. We stellen vast dat in de vijf cases het aandeel dat onder de norm valt – na meerekenen van de huurlasten – stijgt met een aantal procentpunten. De huurlasten hebben dus een duidelijk negatief effect op de betaalbaarheid. Het effect is evenwel niet overal even sterk. Bij de SHM in Menen bedraagt de stijging 1 procentpunt, tegenover bijna 6 procentpunt bij de Goede Werkmanswoning. De stijging blijkt in de vijf cases het sterkst voor de appartementen en de huurders in het laagste inkomensquintiel. Voor de overige

inkomensquintielen is de toename van de probleemgroep heel beperkt. In onze vijf cases behoort meer dan de helft van de huurders tot dit laagste inkomensquintiel.

Naast een toename van de omvang van de probleemgroep zorgen de huurlasten er ook voor dat de 'diepte' van de betaalbaarheidsproblematiek toeneemt voor de probleemgroep. Deze diepte berekenden we als het gemiddelde verschil voor de probleemgroep tussen hun resterend inkomen en de norm voor menswaardige participatie aan de samenleving. Dit verschil geeft dus aan hoeveel de gezinnen 'te kort komen'. De toename van dit verschil na verrekening van de huurlasten varieert van 10 euro in Menen tot maar liefst 40 euro bij de Goede werkmanswoning (Gent).

De invoering van het Kaderbesluit Sociale huur heeft slechts bij één case tot een sterke verandering geleid op vlak van huurlastenberekening. Bij de Goede Werkmanswoning in Gent werden de onderhoudskosten voor gemeenschappelijke delen per wooncomplex verdeeld op basis van de oppervlakte van de woning vóór het nieuwe besluit en (per wooncomplex) gelijk verdeeld over het aantal wooneenheden na de invoering. Dit zorgde voor hogere huurlasten bij de huurders van studio's en kleinere appartementen terwijl de grotere gezinnen (meer kamers) minder dienden te betalen. Bij bepaalde SHM's zorgde de invoering van het kaderbesluit voor een meer gedetailleerde opvolging van de facturering en meer administratief werk.

De berekening van de naakte huur in de sociale huisvesting houdt een sterke sociale correctie in waardoor ze gemiddeld aanzienlijk lager uitvalt voor de lagere inkomens. Uit deze studie blijkt evenwel dat de bijkomende huurlasten gemiddeld hoger zijn voor de lagere inkomens. Naar het beleid toe kan de vraag gesteld worden of er ook bij het doorrekenen van de huurlasten naar de huurders geen sociale – of solidaire - correctie dient te gebeuren. De huurlasten zijn immers van eenzelfde aard zijn als de huur zelf. Het betreft vaste maandelijkse uitgaven, die op korte termijn niet sterk fluctueren en die mensen maken om een dak boven het hoofd te hebben.

## Bijlage

**Bijlage 1: Verbruikskosten in de sociale huisvesting, in euro per jaar, voor de hele sector, naar type, in prijzen van 2008, Vlaanderen, 2004-2008**

	2004	2005	2006	2007	2008
Stookolie	11.129.231	11.902.275	10.100.447	10.916.560	9.409.139
Water	2.857.545	2.682.411	5.070.725	3.594.398	4.346.549
Gas	1.761.505	1.767.107	1.861.572	341.474	2.507.032
Elektriciteit	1.456.877	1.630.482	1.691.377	1.641.458	2.101.505
Andere energie	436.576	378.328	311.224	429.013	699.048
Totaal	17.641.733	18.360.603	19.035.346	16.922.902	19.063.273

Bron: Agentschap Inspectie RWO

## Bibliografie

Hancock, K.E. (1993), 'Can Pay? Won't Pay?' or Economic Principles of 'Affordability', *Urban Studies*, 30(1), pp. 127-145.

Heylen & Winters (2010), *Betaalbaarheid van wonen in Vlaanderen: de budgetbenadering*. Steunpunt Ruimte en Wonen, Leuven.

Hulchanski, D. J. (1995), The Concept of Housing Affordability: Six Contemporary Uses of the Housing Expenditure-to-Income Ratio, *Housing Studies*, 10 (4), pp.

Instituut voor de Nationale Rekeningen, FOD Economie (2009), *Analyse van de prijzen: jaarverslag 2009 van het Instituut voor de Nationale Rekeningen. Prijzenobservatorium*.

Stone, M. E. (2006), What Is Housing Affordability? The Case for the Residual Income Approach, *Housing Policy Debate*, 17 (1), pp. 151-184.

Storms, B. & K. Van den Bosch (eds.) (2009), *Wat heeft een gezin minimaal nodig? Een budgetstandaard voor Vlaanderen*, Acco Leuven/Den Haag.

Whitehead C. (1991), From Need to Affordability: An Analysis of UK Housing Objectives, *Urban Studies*, Vol. 28, No 6, pp. 871-887.





